

COMUNE DI TITO



TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

N° 04/15

Oggetto : PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Giudice Dott.ssa Daniela di Gennaro

PROMOSSA da : Unicredit SPA

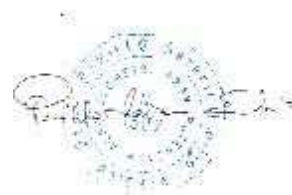
CONTRO: XXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

UDIENZA 24 Maggio 2018

Potenza li 24 Maggio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(*Geom. Saverio Emilio Perillo*)



ELABORATI PERITALI
procedura n. 4/2015 di RGEs

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PARCELLA PROFESSIONALE

C.T.U. del 24.05.2018

FASCICOLO N. 1

1. Comunicazione e fissazione prima udienza comparizione delle parti;
2. Verbale di nomina;
3. Verbali d'accesso;
4. Concessioni Edilizie
5. quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate;
6. Ortofoto
7. Stralcio planimetrico catastale
8. Pianta fabbricato C2;
9. Pianta fabbricato C3;
10. Visure ipo-catastali originarie;
11. Visure catastali storiche ;
12. Visura camerale
13. Estratti di mappa delle unità censite;

FASCICOLO N. 2

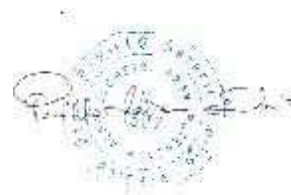
14. Modulo controllo documentazione ex art.173 bis comma 2 disp. Att. cpc per l'esperto;
15. Servizio fotografico;

FASCICOLO N. 3

16. Atti espropriazione Comune di TiTo;
17. Procure speciali;
18. Atti relativi alle cessioni dei cespiti saggit;

Potenza li 24 Maggio 2018

Il C.T.U.
(Geom. Saverio Emilio Perillo)



TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

Ill. ssimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Daniela Di Gennaro

---oooOooo---

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 4/15 DI R.G.Es.

Promosso da : Unicredit S.p.A.

Contro : XXXXXXXX

Con comunicazione del 27.07.2017, il G.E. Dott.ssa Daniela Di Gennaro, nominava il sottoscritto Geom. Saverio Emilio Perillo consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare di cui in epigrafe rinviando, per la comparizioni delle parti, il giorno 24.05.2018.

Dopo l'accettazione d'incarico e con la formulazione dei quesiti, gli veniva richiesto di procedere alle valutazioni dei beni immobili pignorati.

In conseguenza dello studio degli atti per cui si procede, dai rilievi acquisiti nella fase dell'accesso peritale, dagli atti probanti riscontrati nel fascicolo di causa, lo scrivente, in osservanza delle prescrizioni su esposte, rassegna quanto segue in evasione del mandato ricevuto rispondendo ai seguenti punti di domanda dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

QUESITO N.1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

QUESITO N.2 ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

QUESITO N.3 PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO N.4 PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO E DESCRITTIVO DEL LOTTO.

QUESITO N.5 PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

QUESITO N.6 VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO.

QUESITO N.7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

QUESITO N.8 SPECIFICARE I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

QUESITO N.9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE;

QUESITO N.10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO N.11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SE EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

QUESITO N.12 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

QUESITO N.13 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

NEL CASO IL PIGNORAMENTO ABBA OGGETTO UNA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI, L'ESPERTO DEVE PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA. L'ESPERTO DEVE PRECISARE INOLTRE SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATA SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA (ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE UGUALE ALLA QUOTA). L'ESPERTO DEVE INFINE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE O ALTRIMENTI ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ.

QUESITO N.14 ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

---oooOooo---

BENI STAGGITI E PARTE ESECUTATA

Premesso che con atto di pignoramento immobiliare da cui derivava la procedura esecutiva n.04/15, la Banca Ubicredit S,p,A, con sede sociale in via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma e Direzione Generale in Piazza Cordusio-20123 Milano, per finanziamenti erogati proceda in danno della XXXXX in persona del legale rappresentante Sig. XXXXXX, con sede in Potenza alla via dell'Unicef n.17.

IMMOBII PIGNORATI

Il sottoscritto, visto l'atto di pignoramento, trascritto il 20/01/2015 ai nn.927/817 e depositato presso l'U.N.E.P. DI Potenza il 16 gennaio 2015 con l'istanza di vendita del 03.03.2015, dopo lo studio degli atti di procedura, dava inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni eseguiti. In detto atto venivano pignorati le seguenti unità immobiliari, per la piena proprietà dell'intero e ad ogni accessorio, servitù attiva, pertinenza, nuova costruzione anche se non descritta nel presente atto salvis iuribus, , siti nel Comune di Tito (PZ) e riportati:

nel N.C.T. al

- Foglio 10, particella 655 - risultante strada di accesso;
- Foglio 10, particella 905 ex 650 - piazzale;
- Foglio 10, particella 645- piazzale;
- Foglio 10, particella 647 - piazzale;
- Foglio 10, particella 648 - piazzale ;
- Foglio 10, particella 653 – strada consortile;
- Foglio 10, particella 898 ex 649 - piazzale;

e nel N.C.E.U. al

- Foglio 10, particella 899 sub.13 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.14 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.15 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.16 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.17 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub.18 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.19 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.20 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.21 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 5 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 6 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 7 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 8 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 9 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.10 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.11 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.12 ex 649;
- Foglio 10, particella 906 (ex 650) ;

---oooOooo---

Tutto ciò premesso, acquisita tutta la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento si relaziona in via preliminare quanto segue:

DESCRIZIONE DELLE INDAGINI PERITALI

L'iter procedurale, riguardante lo svolgimento delle operazioni peritali è il seguente:

- Un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo di procedura;
- L'acquisizione della documentazione allegata presso il Catasto del Comune di Tito;
- Un'attenta analisi dei luoghi di causa;
- Rilievo fotografico degli immobile;
- Rilievo metrico degli immobili;
- La reperibilità della documentazione presso gli uffici del Comune di Tito;
- L'individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato;

In data 02.10.2017, alle ore 10. su invito del Custode Giudiziario Dott.ssa Anna Catale, il sottoscritto C.T.U. si recava nella Zona Industriale di Tito, alla contrada Serra, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sul luogo oggetto d'indagine erano presente la Dott.ssa Anna Catale e il Rag. XXXXX per la parte convenuta che permetteva l'accesso ai locali e si rendeva disponibile facilitando le operazioni di identificazione in loco dei beni staggiti. Durante questa fase il sottoscritto, alla presenza costante degli intervenuti si rendeva disponibile per un supporto tecnico all'attività del Custode, eseguiva il servizio fotografico fissando, per le misurazioni dei vani interni dei locali un prossimo accesso a data da destinarsi. Mediante avviso telematico.

Nei giorni 8 e 28 marzo, 3 e 23 aprile corrente anno, lo scrivente dopo avviso alle parti proseguiva nelle indagini peritali recandosi in loco dove, alla presenza costante del delegato della società, Rag. Ciro Sabia , eseguiva i rilievi metrici dei locali staggiti, li ispezionava anche in presenza di chi ne detiene il possesso annotando ogni particolare costruttivo del loro stato dei luoghi.

Successivamente, nello studio proseguiva con la redazione dei grafici risultanti allegati alla C.T.U.

CONTROLLO PRELIMINARE

verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Dallo studio degli atti e dalle verifiche effettuate è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva del 12 Marzo 2015, a firma del Notaio Dott.r Gustavo Trotta con sede in Pagani, che certificava tutto quanto riportato in atti pubblici sulle unità immobiliari eseguite così identificate nel Catasto del Comune di Tito (Pz) al :

N.C.T.:

- Foglio 10, particella 655;
- Foglio 10, particella 905 ex 650;
- Foglio 10, particella 645;
- Foglio 10, particella 647;
- Foglio 10, particella 648;
- Foglio 10, particella 653;
- Foglio 10, particella 898 ex 649;

N.C.E.U.

- Foglio 10, particella 899 sub.13 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.14 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.15 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.16 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.17 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.18 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.19 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.20 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.21 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 5 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 6 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 7 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 8 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 9 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub.10 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.11 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.12 ex 649;
- Foglio 10, particella 906 (ex 650) ;

La cui provenienza veniva così ricostruita:

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Potenza, a tutto il 10 Marzo 2015, gli immobili in oggetto, risultavano di proprietà della XXXXXXXXXX con sede in Milano, c.f.: XXXXXXXXXX a cui pervenivano con la seguente cronistoria:

- Le p.lle 648, 649 e 650 sono pervenute con atto di compravendita per Notar Antonio Di Lizia di Potenza, rep. n.78029/12841 del 07 dicembre 2005, trascritto a Potenza il 09 Dicembre 2005 ai nn. 21410/14034 per acquisto della società P.I.P. società Srl con sede in Potenza c.f.: 02061820599;
- a quest'ultima erano pervenuta con atto per Notar Antonio Di Lizia di Potenza in data 06 Dicembre 2005 rep. 78012/12831, trascritto a Potenza il 09 dicembre 2005 ai nn. 21409/14033, dalla XXXXXXXXX,
- detti cespiti erano pervenuti, parte con atto di compravendita di Potenza per Notar Antonio Di Lizia in data 24 ottobre 2005 rep. 77618/12710, trascritto a Potenza il 15 novembre 2005 ai nn.20018/13191 e parte con atto di compravendita per Notar Nicola Guerriero di Marsico Nuovo in data 25 ottobre 2004 rep.25955/4314 trascritto a Potenza il 19 novembre 2004 ai nn. 2139/12743, da XXXXXXXXX, nato a Tito il 22 gennaio 1936;
- Al Sig.r XXXXXXXXXXXX il suolo era pervenuto per Notar Nicola Maggio in data 27 maggio 1957 rep.nn.1499/3046, registrato a Potenza il 12 giugno 1957 ai n.2934 ivi trasferito il 26 giugno 1957 ai nn. 10934/150097 e successivo consolidamento dell'usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Tito il 17 gennaio 1897, avvenuto in Tito l'11 luglio 1965 e XXXXXXXXXXXXX, nata a Tito 08 novembre 1900, avvenuto in Tito il 28 marzo 1963.
- Le particelle 645,647,655 e 653 del foglio 10, sono pervenute con atto di permuta per Notar Annamaria Racioppi di Laurenzana in data in data 19 dicembre 2008 rep. 3545/1945, trascritto a Potenza il 14 gennaio 2009 ai nn.724/891, dalla Società P.I.P. Srl con sede in Potenza c.f.: 02061820599,
- a quest'ultima erano pervenute con atto di compravendita per Notar Antonio Di Lizia di Potenza in data 7 marzo 2007 rep. nn. 81323/14316, trascritto a Potenza il 02 aprile 2007 ai nn. 8242/5225 dalla società SOC.XXXXXX con sede in Tito c.f.: 01540820766.
- alla società XXXXXX le p.lle erano pervenute con atto di compravendita per Notar Antonio Di Lizia di Potenza di Potenza in data 07 marzo 2007 rep. 81321/14315, trascritto a Potenza il 02 aprile 2007 ai nn. 8241/5224, dalla Sig.ra XXXXXXXXX, nata a Tito il 23 gennaio 1966.

- Alla Sig.ra XXXXXXXXX, erano pervenute con atto di compravendita per Notar Luigi Capobianco di Altavilla Salentina in data 21 dicembre 2005 rep.16311/4655, trascritto a Potenza il 18 gennaio 2006 ai nn.1463/890, da XXXXXX, nato a Potenza l'8 ottobre 1970 e XXXXXX, nata a Potenza il 5 novembre 1937.
- Ai Sig.ri XXXXXX e XXXXXX, il suolo era pervenuto con atto di donazione per Notar Antonio Di Lizia di Potenza in data 21 novembre 2005 rep. nn.77864 trascritto a Potenza il 9 dicembre 2005 ai nn. 21407/14031, da XXXXXX, nato a Tito il 22 gennaio 1936.
- Al Sig.r XXXXXXXXX il suolo era pervenuto con atto di donazione per Notar Nicola Maggio di Potenza il 27 Maggio 1957 rep. 11499/3046, sopra citato.

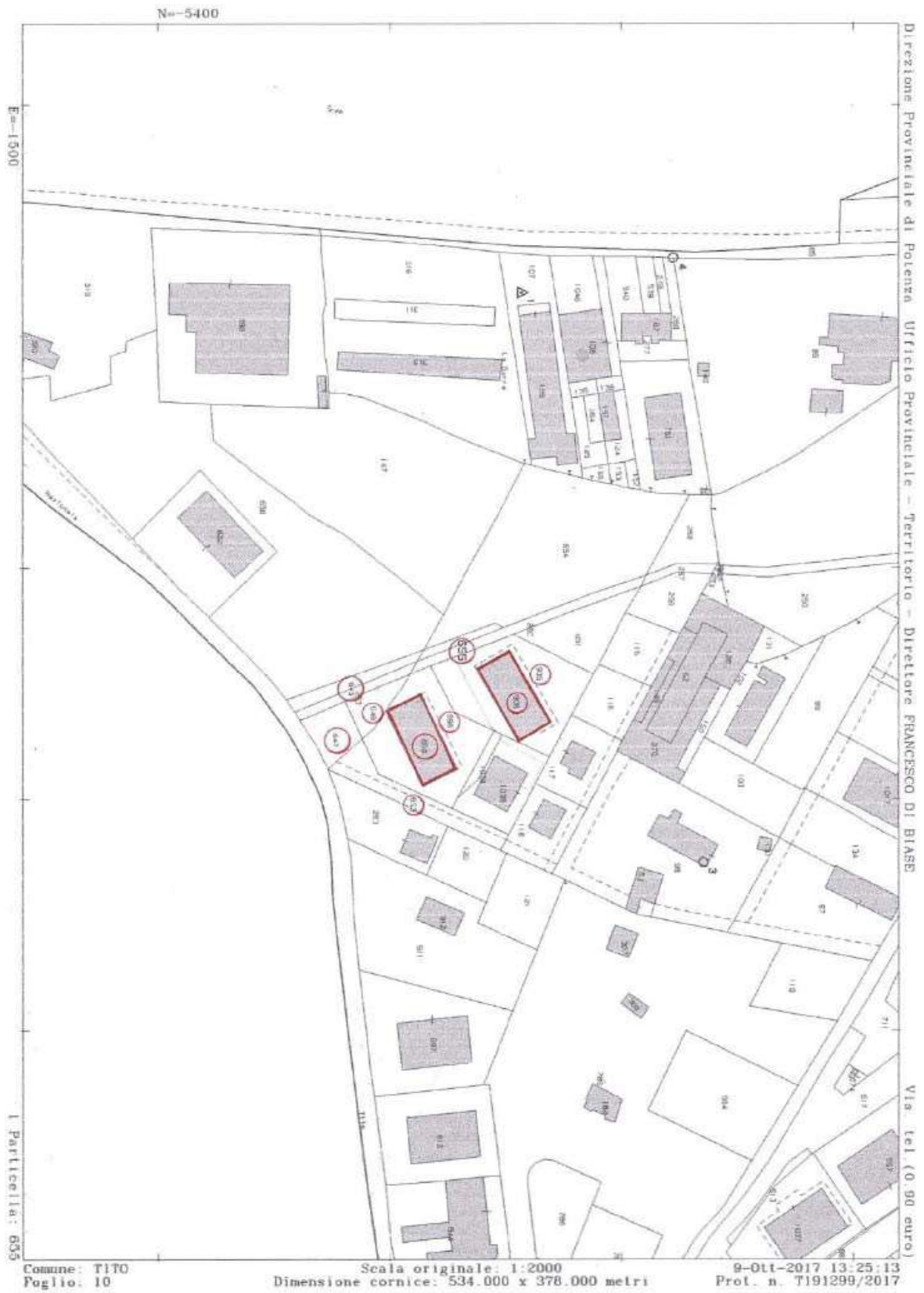
Di conseguenza si riferisce che dalla certificazione notarile sostitutiva è stata accertata la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art.2650 del c.p.c. , svoltesi nel ventennio a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento del 20.01.2015 registrato ai nn.927/817. la certificazione delle trascrizioni sia a favore che contro, risalente dall'atto di acquisto originario trascritto Potenza il 27 Maggio 1957 e registrato ai nn. rep. 11499/3046, attestano l'accertamento oltre il ventennio dalla data di registrazione dell'atto di pignoramento.

---oooOooo---

ortofoto



Planimetria catastale



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

Gli immobili, oggetto del pignoramento, e identificati nel:

N.C.T.:

- Foglio 10, particella 655;
- Foglio 10, particella 905 ex 650;
- Foglio 10, particella 645;
- Foglio 10, particella 647;
- Foglio 10, particella 648;
- Foglio 10, particella 653;
- Foglio 10, particella 898 ex 649;

N.C.E.U.:

- Foglio 10, particella 899 sub.13 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.14 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.15 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.16 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.17 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.18 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.19 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.20 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.21 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 5 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 6 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 7 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 8 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub. 9 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.10 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.11 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.12 ex 649;
- Foglio 10, particella 906 (ex 650) ;

appartengono, per la quota 1/1 della piena proprietà alla Società **XXXXXXX**. con sede in Milano, c.f.:
XXXXXXXXXX

Nell'atto di pignoramento i citati beni esecutati sono stati pignorati per la quota rispondente alla titolarità della nominata Società esecutata

In ordine al primo profilo:

Si rileva: che i diritti reali spettanti alla nominata Società esecutata, riguardano la piena proprietà per la quota di 1/1 sulla sulle unità immobiliare citate oggetto del pignoramento.

Si rileva: che la quota relativa ai diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della nominata Società esecutata in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

Si rileva: che nell'atto di pignoramento, in conseguenza di quanto certificato nella relazione notarile è specificata la tipologia dei diritti reali spettanti alla nominata Società esecutata.

Si rileva: che in ordine al secondo profilo, si identifica che l'oggetto del pignoramento sono tutte le unità immobiliare su menzionate, sia terreni che fabbricati, ricadenti nel foglio 10 del Comune di Tito.

Si rileva: che l'atto di pignoramento reca l'indicazione dei beni secondo una consistenza catastale omogenea conforme a quella esistente alla data del pignoramento stesso.

Si rileva: che le variazioni catastali avvenute nel tempo, hanno avuto carattere meramente nominale.

Si rileva: che i dati di riferimento da assumere per quanto riguarda i beni staggiti sono tutte le unità immobiliare su menzionate, sia terreni che fabbricati, ricadenti nel foglio 10 del Comune di Tito.

Si rileva: che i beni pignorati, non sono soggette a espropriazioni di opere di pubblica utilità.

Si rileva: che le unità immobiliari staggite, sono comprese nell'Area P.I.P. di Tito Scalo – Zona A-Lotto C2 e C3 con sito alla c/da Serra.

Si rileva: ai fini della vendita che sono stati stabiliti 17 lotti formati dalle superfici Commerciali appresso calcolate e specificate, conseguenti alla costruzione di due fabbricati ad uso commerciale e servizi siti in area PIP-Lotto C2 e C3.

Nel caso specifico, si rileva che, sull'area di proprietà del Soc.XXXXXL. sono presenti due fabbricati staggiti posizionati parallelamente ad una distanza di circa 28 ml. l'uno dall'altro. Il primo completo nel suo insieme, si identifica nel N.C.T. al foglio 10 p.lla 899 del Comune di Tito, ha accessi plurimi esterni ed è stato comodamente diviso in natura mentre, il secondo risulta allo stato grezzo nella sua conformazione dello scheletro strutturale. Quindi considerato la loro conformazione planimetrica, la loro ubicazione, la loro superficie complessiva, gli accessi, gli impianti tecnologici, nonché i vincoli e limitazioni delle prescrizioni sui volumi e superfici, imposte dalle vigenti normative comunali, lo scrivente ritiene che i beni pignorati possono essere venduti mediante la formazione **di n.16 lotti** riguardanti il fabbricato di cui alla p.lla 899 e il **lotto unico** di cui alla p.lla n.906 così separatamente descritti:

- ▶ I fabbricati su menzionati, ad uso commerciale e servizi, sono stati pignorati interamente e risultano:
 - ubicato nel Comune di Tito (PZ);
 - contrada Serra-Tito scalo- In area PIP-Lotto C2-C3;

confinante con:

- strada pubblica consortile ;
- p.lle 118, 1039 e 258. del foglio 10 Comune Tito;

L'immobile di cui alla p.lla 899 del foglio 10 è composto da quattro piani comunicanti con scala interna e vano ascensore.

- le unità immobiliari ubicate nel fabbricato in parola si identificano nel N.C.E.U. p.lla 899 sub.5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 e 21;
- l'unità immobiliare di cui alla p.lla 906 del foglio 10 risulta nel suo insieme allo stato grezzo strutturale privo di tombagnature esterne ed è composto da quattro piani comunicanti con scala interna e vano ascensore.

Dalla piante allagate si può rilevare che i locali su indicati, ad uso commerciale, sono di grande e media pezzatura e che la loro composizione sfrutta in pieno la superficie di piano.

Inoltre in merito si riferisce che:

- ▶ Le unità immobiliare in parola **sono comodamente divisibili in natura**;
- ▶ il piazzale in parte rifinito che circonda i fabbricati risulta recintato nel suo perimetri da muretti in c.a. predisposti per la rete di recinzione e cancelli. Come si evince dalla planimetria allegata i fabbricati in parola non sono interclusi e il piazzale formato dalle particelle di proprietà della citata Società esecutata, è una pertinenza degli stessi.
- ▶ come si evince dalla planimetrie catastali allegate, i fabbricati in parola ricoprono l'area di sedime fondazione e non esercitano **azione di debordius** sulle p.lle confinanti di altri proprietari.

---oooOooo---

N.2 ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

N.1 fabbricato ad uso commerciale di cui alla p.lla 899, risulta:

- ubicato nel Comune di Tito (PZ);
- contrada Serra-Tito scalo- In area PIP-Lotto C2-C3;

confinante con:

- strada pubblica consortile ;
- p.lle 118, 1039 e 258. del foglio 10 Comune Tito;

L'immobile di cui alla p.lla 899 del foglio 10 è composto da quattro piani comunicanti con scala interna e vano ascensore. Detta unità di pertinenza si identifica in atti del Catasto al Foglio 10 p.lla 899 sub.17.

- Nel citato fabbricato in parola sono state censite al N.C.E.U. le seguenti 17 p.lle di cui al n. 899 sub.5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 e 21 di cui ognuno di esse compone i seguenti 17 lotti;

LOTTO N.1

Locale adibito a Ufficio identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.5

- disposto su un livello, al 2° piano, con un ingresso interno asservito dalla scala condominiale;
- composto da 11 vani vani, con bagni completi e funzionanti;
- è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;
- versa in ottime condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni e pitture, è pavimentato con materiale di ottima qualità;
- confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 6 e per tre lati su piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.
- nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato e quelli interni in legno di ottima qualità.

- ▶ **Detto bene è da considerarsi completo e utilizzabile.**
- ▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 259,35 (rif. pianta allegata n 7/A)

LOTTO N.2

Locale adibito a Ufficio identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.6

- disposto su un livello, al 2° piano, con un ingresso interno asservito dalla scala condominiale;
- composto da 3 vani con bagno completo e funzionante;
- è dotato di servizi quali: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;
- versa in ottime condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni e pitture, è pavimentato con materiale di ottima qualità;
- confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 5 e sub. 7, per un lato si affaccia sul piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

- ▶ **Detto bene è da considerarsi completo e utilizzabile.**
- ▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto Cat. A/2, cl.6, vani 3,5**

- nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato e quelli interni in legno di ottima qualità.

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 58,31 (rif. pianta allegata n 7/A)

LOTTO N.3

Locale adibito a Ufficio identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.7

-disposto su un livello, al 2° piano, con un ingresso interno asservito dalla scala condominiale;

-composto da 4 vani con bagno completo e funzionante;

- è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;

-versa in ottime condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni e pitture, è pavimentato con materiale di ottima qualità;

-confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 6, sub. 8. Per due lati si affaccia sul piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

▶ **Detto bene è da considerarsi completo e utilizzabile.**

▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

- nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato e quelli interni in legno di ottima qualità.

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 97,49 (rif. pianta allegata n 7/A)

LOTTO N.4

Locale adibito a Ufficio identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.8(rif. pianta allegata n 7/A)

-disposto su un livello, al 2° piano, con un ingresso interno asservito dalla scala condominiale;

-composto da diversi vani con bagno completo e funzionante;

- è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;

- versa in ottime condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni e pitture, è pavimentato con materiale di ottima qualità;
- confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 7 e per due lati si affaccia sul piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

▶ **Detto bene è da considerarsi completo e utilizzabile.**

▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

- nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato e quelli interni in legno di ottima qualità.

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 97,84 (rif. Pianta allegata n.:)

LOTTO N.5

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.9

- disposto su un livello, al piano terra con un ingresso esterno prospiciente il piazzale antistante;
- composto da un unico vano;
- non è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;
- versa in buone condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni, non ha la pavimentazione;
- confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 10 e per tre lati su piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

▶ **Detto bene è da considerarsi non utilizzabile.**

▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

- nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato.

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 185,48 (rif. Pianta allegata n.7/B)

LOTTO N.6

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.10

- disposto su un livello, al piano terra con un ingresso esterno prospiciente il piazzale antistante;
- composto da un unico vano, con la predisposizione di un bagno;

- non è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;
- versa in buone condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni, ha la pavimentazione;
- confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 9 sub. 11 e due lati su piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

▶ **Detto bene è da considerarsi non completo e non utilizzabile.**

▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

- nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato.

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 89,77 (rif. Pianta allegata n7/B)

LOTTO N.7

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.11

- disposto su un livello, al piano terra con un ingresso esterno prospiciente il piazzale antistante;
- composto da un unico vano, con la predisposizione di un bagno;
- non è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;
- versa in buone condizioni manutentive è rifinito con gli intonaci interni, non ha pavimentazione. Confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 10, sub. 12 e due lati su piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

▶ **Detto bene è da considerarsi non completo e non utilizzabile.**

▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

- nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato.

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 145,43 (rif. Pianta allegata n7/B)

LOTTO N.8

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.12

- disposto su un livello, al piano terra con due ingressi esterni prospiciente il piazzale
- composto da un unico vano, con il bagno completo e funzionante.
- è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;
- versa in buone condizioni manutentive è completamente rifinito e funzionante

ha i pavimenti, confine con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 11 e tre lati sul piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

- ▶ **Detto bene è da considerarsi non completo e non utilizzabile.**
- ▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

- nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato.

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 113,37 (rif. Pianta allegata n7/B:)

LOTTO N.9

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.13

-disposto su un livello, al 1° piano, con un ingresso interno asservito dalla scala condominiale;

-composto da un unico vano con bagno non completo:

- non è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;

-versa in ottime condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni, è pavimentato con pavimento di ottima qualità;

-confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 14 e per tre lati si affaccia sul piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

- ▶ **Detto bene è da considerarsi non completo e non utilizzabile.**
- ▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

- nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato;

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 119,96 (rif. Pianta allegata n.7/C:)

LOTTO N.10

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.14

-disposto su un livello, 1° piano, con un ingresso interno asservito dalla scala condominiale;

-composto da diversi vani, con bagni completi e funzionanti;

- è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;

-versa in ottime condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni e pitture, è pavimentato con materiale di ottima qualità;

-confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 13, sub.15 e per un lato si affaccia sul piazzale

zale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

▶ **Detto bene è da considerarsi com= pleto e utilizzabile.**

▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

-nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato e quelli interni in legno tamburato.

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 129,66 (rif. Pianta allegata n.7/C.)

LOTTO N.11

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.15

-disposto su un livello, 1° piano, con un ingresso interno asservito dalla scala condominiale;
-composto da un vano, con bagno incompleto e non funzionante;
- non è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;
-versa in ottime condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni, è pavitato con pavimento di ottima qualità;
-confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 14, sub.16 e per un lato si affaccia sul piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

▶ **Detto bene è da considerarsi non completo e non utilizzabile.**

▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

-nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato;

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 125,56 (rif. Pianta allegata n.7/C)

LOTTO N.12

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.16

-disposto su un livello, 1° piano, con un ingresso interno asservito dalla scala condominiale;
-composto da un vano, con bagno incompleto e non funzionante;
- non è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;
-versa in ottime condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni, è pavitato con pavimento di ottima qualità;
-confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 15 e per un lato si affaccia sul piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

- ▶ **Detto bene è da considerarsi non completo e non utilizzabile.**
- ▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

-nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato;

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 118,50 (rif. Pianta allegata n.7/C)

LOTTO N.13

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.18

-disposto su un livello al primo piano seminterrato, ha accessi plurimi dal piazzale esterno;

-composto da un unico vano, con un bagno completo e funzionante;

- è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;

-versa in buone condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni, ha una pavimentazione in gres ceramicato ed è rifinito per l'esercizio in essere di panificazione, affini negozio di rivendita;

-confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 19, per due lati sul piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale e il quanto su muro chieco;

-nel locale sono presenti gli infissi esterni in alluminio anodizzato.

- ▶ **Detto bene è da considerarsi completo e utilizzabile.**
- ▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto Cat. A/10, cl.2, vani 6,5**

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 217,76 (rif. Pianta allegata n.:7/D)

LOTTO N.14

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.19

-disposto su un livello al primo piano sottostrada con un ingresso esterno prospiciente il piazzale antistante;

-composto da un unico vano, senza la predisposizione di un bagno;

- non è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;

-versa in buone condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni, non ha la pavimentazione;

- confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 9, sub. 20 e un lato sul muro cieco messo a sostegno del piazzale sovrastante;
- nel locale sono presenti infissi ma soltanto l'ingresso principale con portone a vetri in unibloc di alluminio anodizzato;

- ▶ **Detto bene è da considerarsi non completo e non utilizzabile.**
- ▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

▶ Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 99,52 (rif. Pianta allegata n.:7/D)

LOTTO N.15

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.20

- disposto su un livello al primo piano sottostrada con un ingresso esterno prospiciente il piazzale antistante;
 - composto da un unico vano, senza la predisposizione di un bagno;
 - non è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;
 - versa in buone condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni, non ha la pavimentazione;
 - confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 19, sub. 21 e un lato sul muro cieco messo a sostegno del piazzale sovrastante;
 - nel locale sono presenti infissi ma soltanto l'ingresso principale con portone a vetri in unibloc di alluminio anodizzato;
- ▶ **Detto bene è da considerarsi non completo e non utilizzabile.**
 - ▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 102,22 (rif. Pianta allegata n. 7/D)

LOTTO N.16

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.21

- disposto su un livello al primo piano sottostrada con un ingresso esterno prospiciente il piazzale antistante;
- composto da un unico vano, senza la predisposizione di un bagno;
- non è dotato di servizi: impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento;

-versa in buone condizioni manutentive, è rifinito con gli intonaci interni, non ha la pavimentazione;

-confina con l'unità immobiliare p.lla 899 sub 20, muro cieco del terrapieno e per un lato si affaccia sul piazzale che circonda l'intero fabbricato condominiale.

- nel locale sono presenti una sola finestra e il portone dell'ingresso principale con portone a vetri in unibloc di alluminio anodizzato;

▶ **Detto bene è da considerarsi non completo e non utilizzabile.**

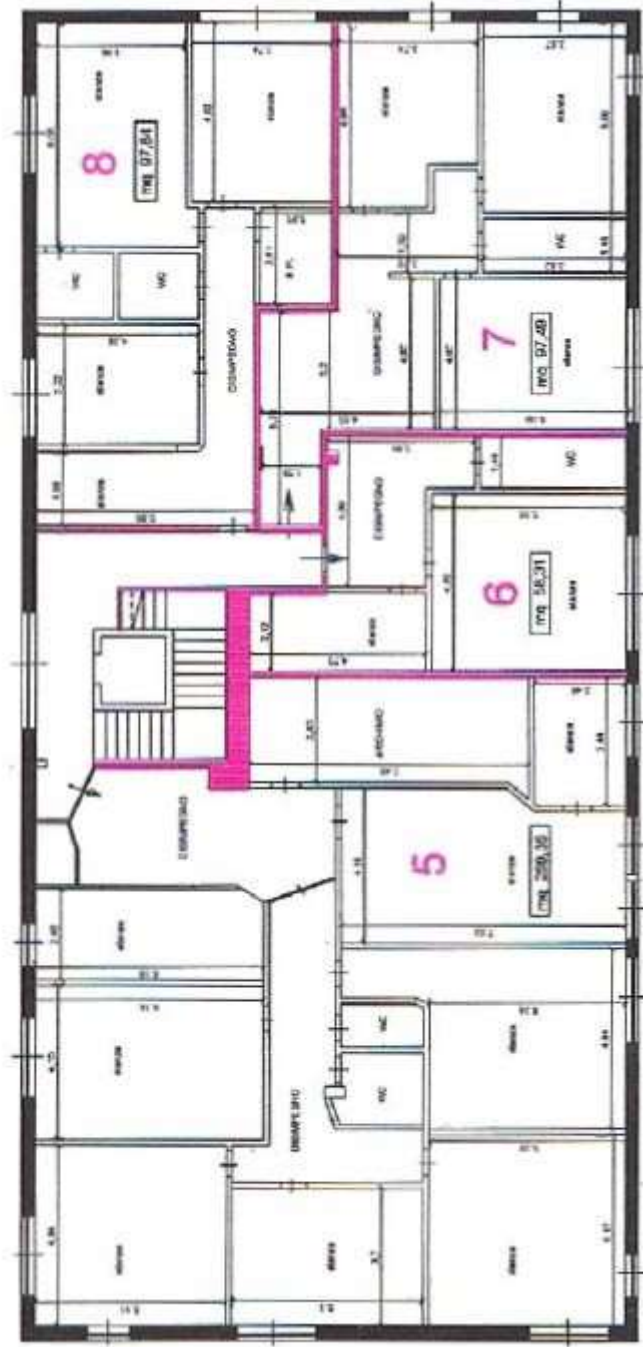
▶ **Detto bene è censito in atti del Catasto in corso di costruzione**

Considerato che le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. si ha che:

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di mq 212,85 (rif. Pianta allegata n.7/D)

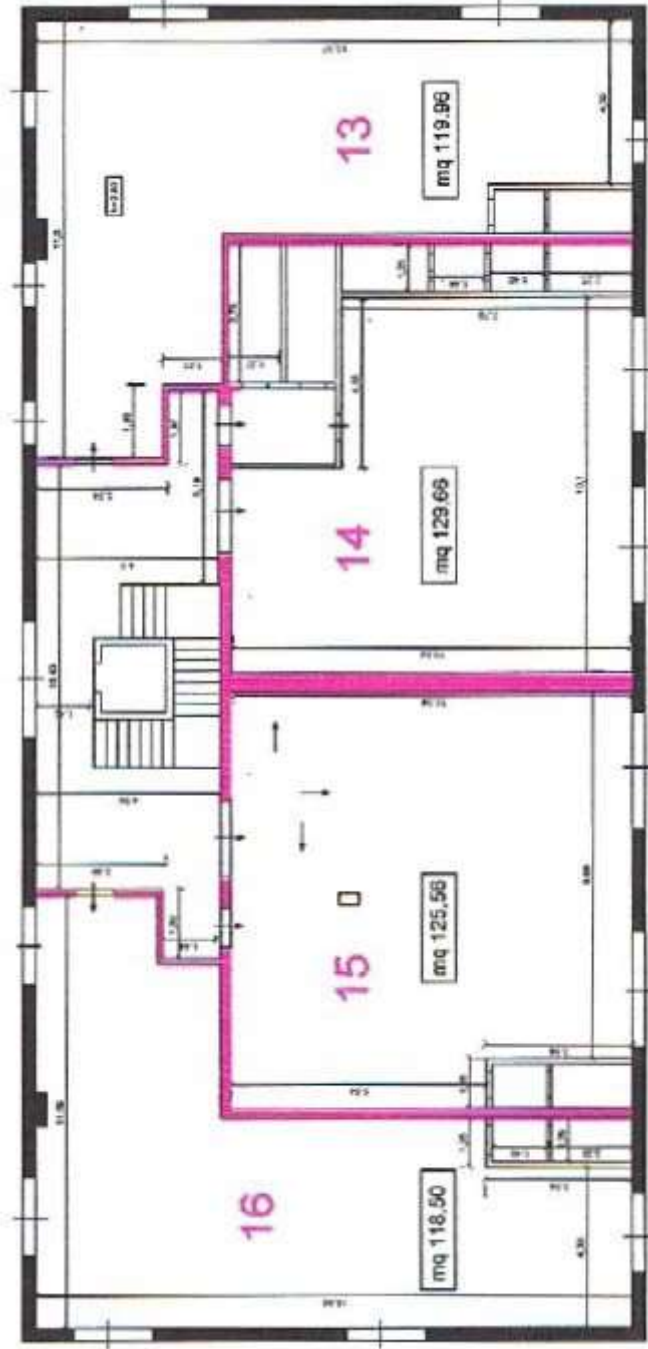
COMUNE DI TITO
FABBRICATO COMMERCIALE
Foglio 13 del volume III

SECONDO PIANO



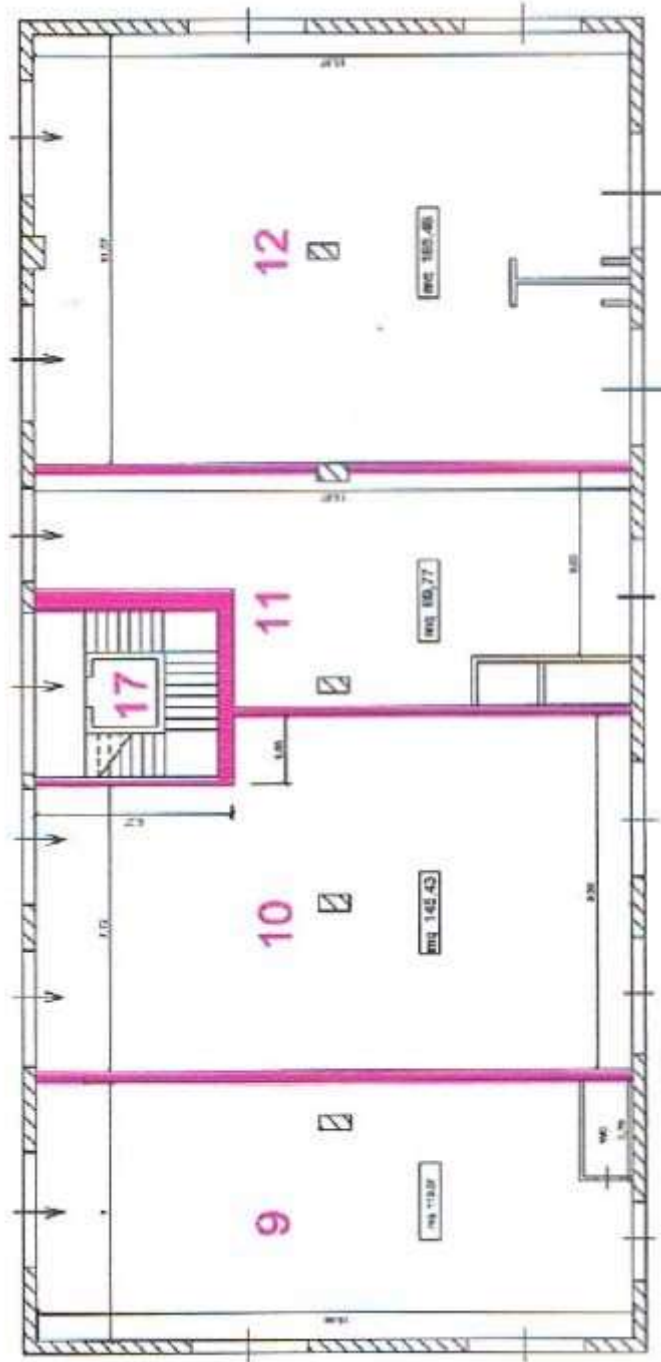
COMUNE DI TITO
FABBRICATO COMMERCIALE
Foglio 10 particelle 899

PRIMO PIANO



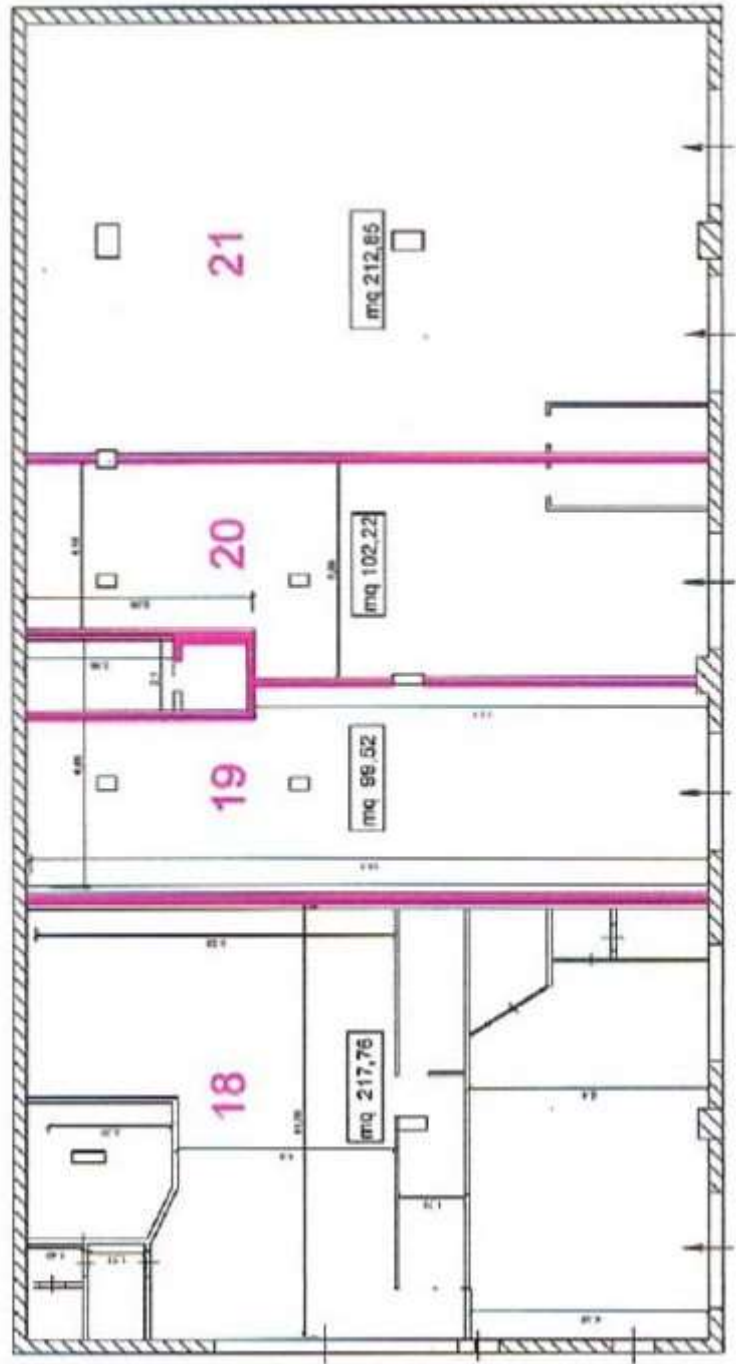
COMUNE DI TITO
FABBRICATO COMMERCIALE
Foglio 10 particella 899

PIANO TERRA



COMUNE DI TITO
FABBRICATO COMMERCIALE
Foglio 10 particella 899

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



N.2 Lotto Unico di cui al n.17, costituito da un fabbricato in costruzione ad uso commerciale, costituito soltanto dallo scheletro strutturale in c.a.e tromba delle scale con vano ascensore:

- ubicato nel Comune di Tito (PZ);
 - contrada Serra-Tito scalo- In area PIP-Lotto C2;
- confinante con:
- strada pubblica consortile ;
 - p.lla 905 del foglio 10 Comune Tito;

L'immobile in parola si identifica nel N.C.T. con la p.lla 906 del foglio 10 ed è composto 4 piani con scala interna in parte costruita e vano ascensore, inoltre gli è prospiciente un muro a sostegno del terrapieno sovrastante ivi esistente.

- Nel citato fabbricato in parola non sono state censite al N.C.E.U. alcuna unità immobiliare

La superficie utile calpestabile di detta unità immobiliare è di mq 2.417,12 così divisa:

1° piano seminterrato alto ml 3,50 e con una superficie di mq 604,28

Piano Terra alto ml 3,50 e con una superficie di mq 604,28

1° piano alto ml 2,70 e con una superficie di mq 604,28

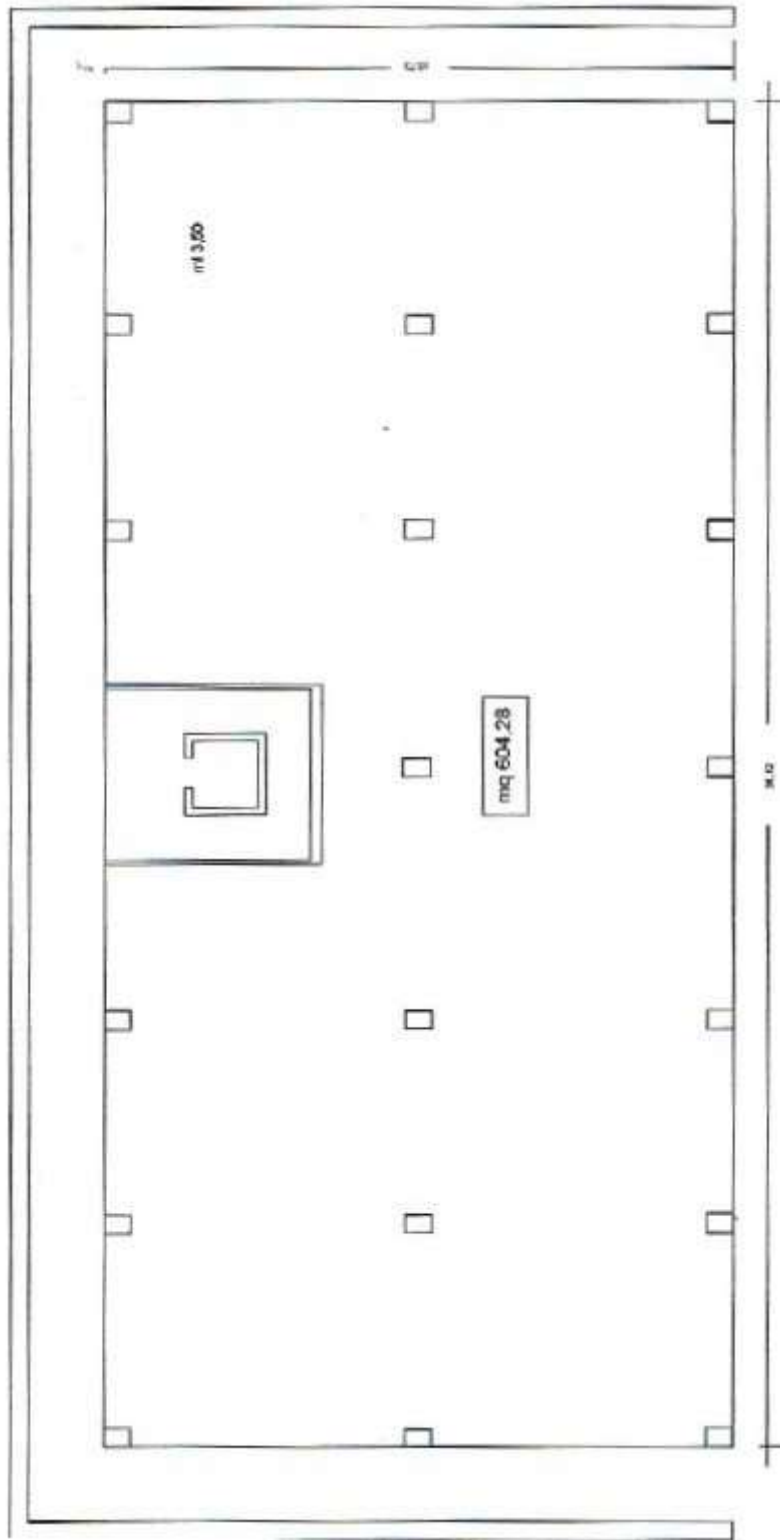
2° piano alto ml 3,28 e con una superficie di mq 604,28

Quindi:

Il fabbricato ad uso commerciale risultante costruito allo stato grezzo, censito nel N.C.T. al Foglio 10, particella 906 risulta con una superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare disposti sui vari livelli a mq 2.417,12 (rif. Piante allegate n.n:A1, A2, A3, A4)

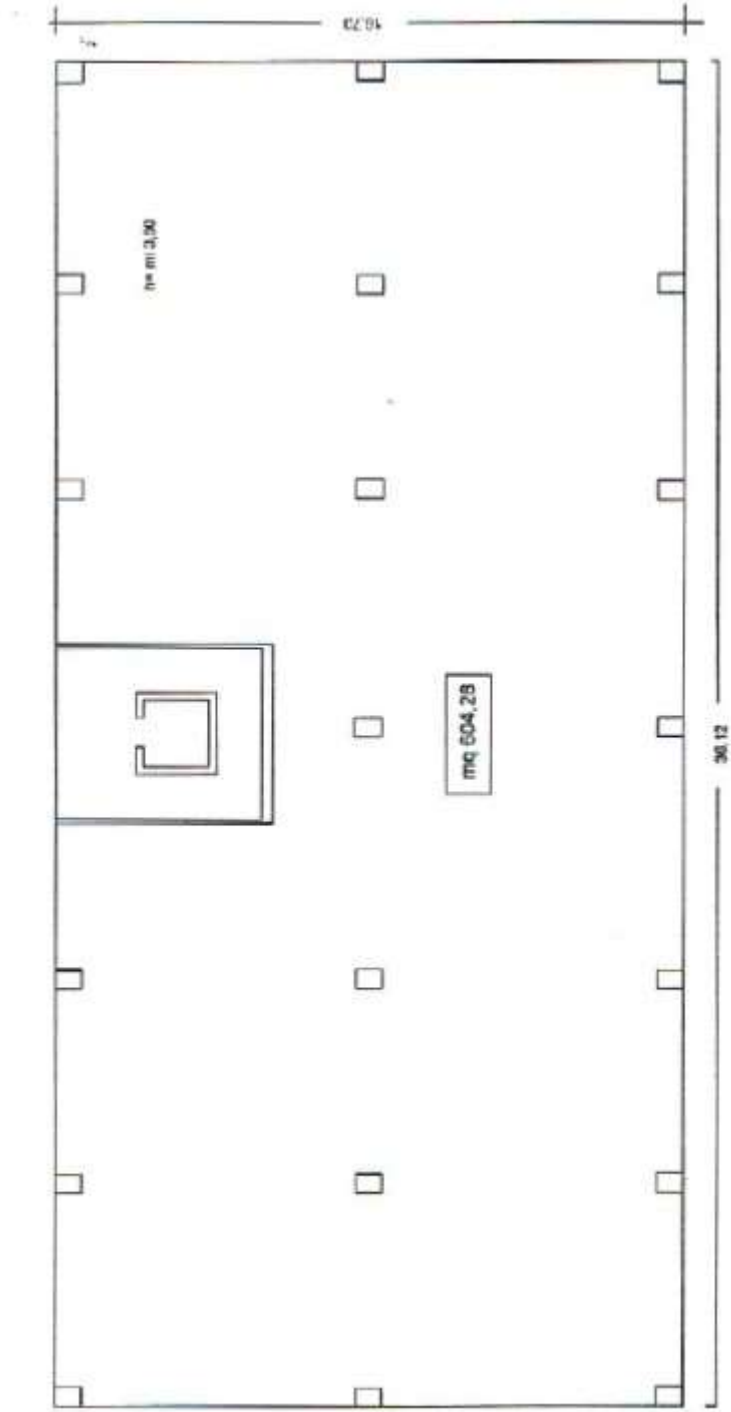
PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

FABBRICATO COMMERCIALE
Foglio 10 particella 906



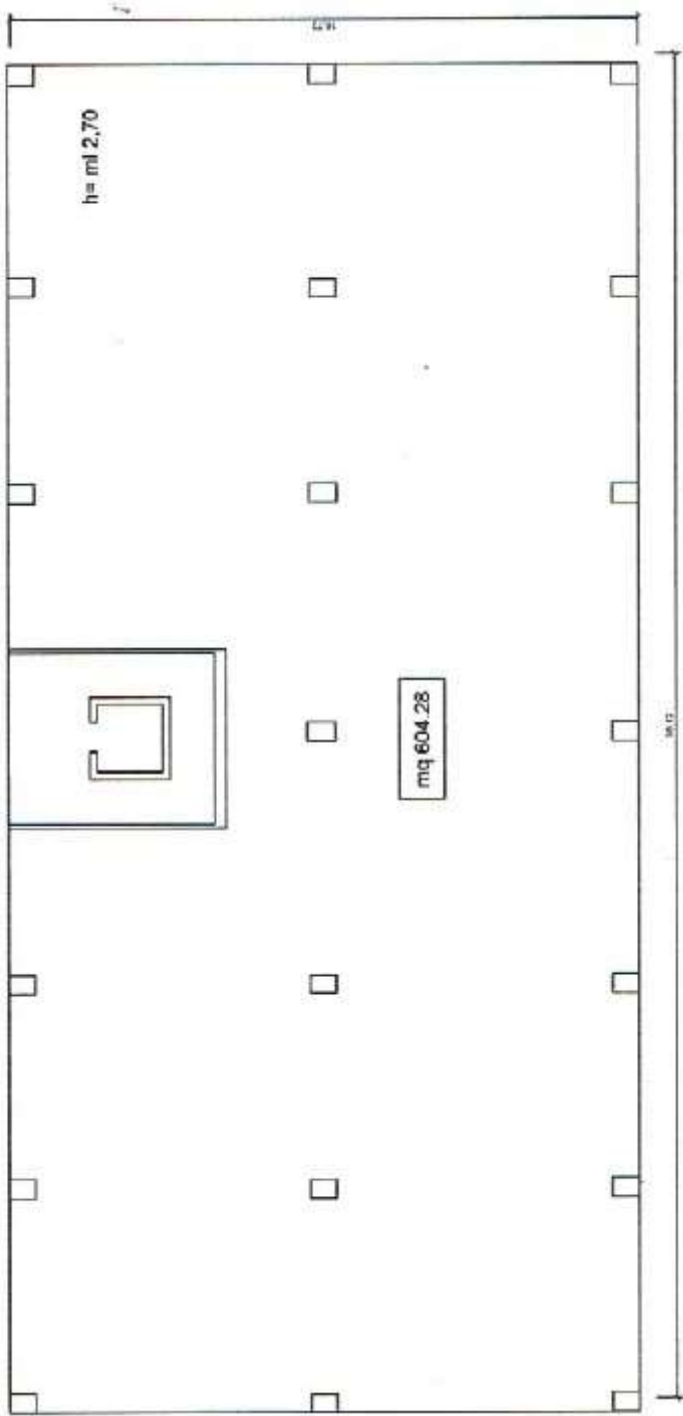
FABBRICATO COMMERCIALE
Foglio 10 particella 906

PIANO TERRA



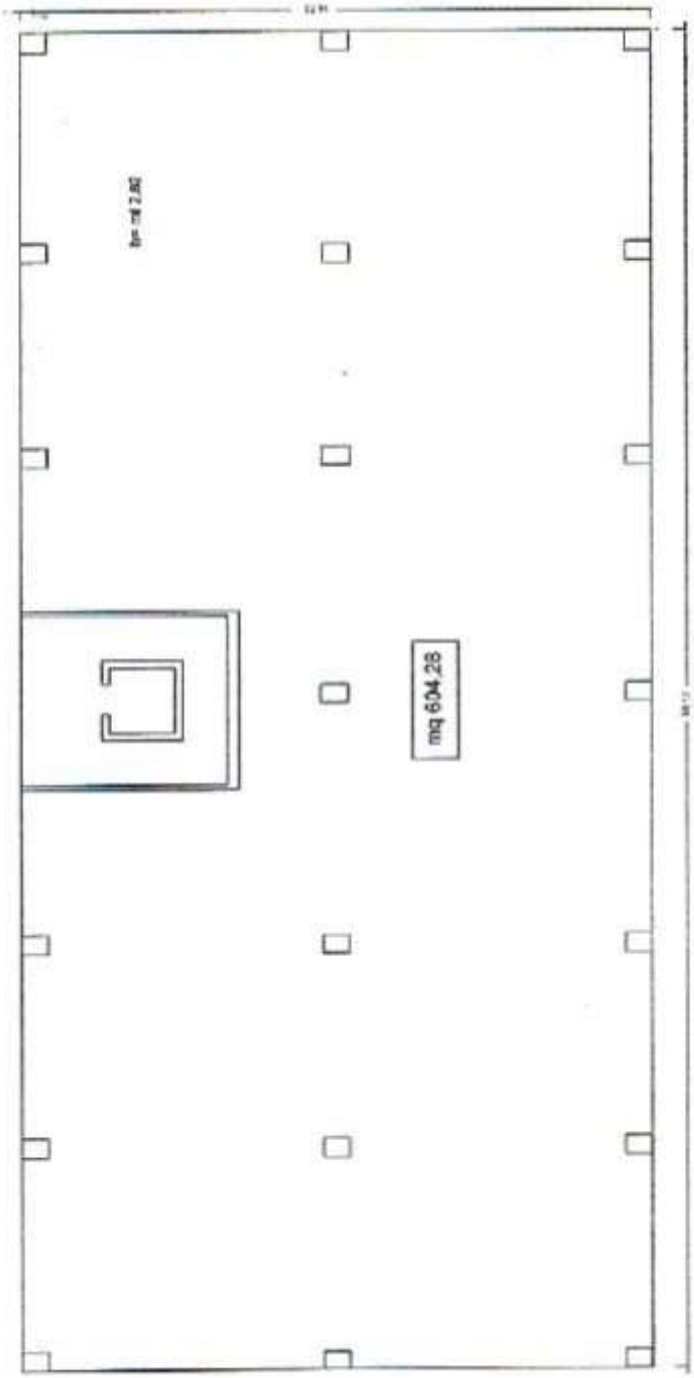
FABBRICATO COMMERCIALE
Foglio 10 particella 906

PIANO PRIMO



FABBRICATO COMMERCIALE
Foglio 10 particella 606

PIANO SECONDO



---oooOooo---

QUESITO N.3 PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.

Cronistoria dei passaggi avvenuti in atti del Catasto relativamente ai beni pignorati

Le p.lle 655, 653, 898, 899 e 905 del foglio 10 dell'impianto meccanografico del 10.03.1971 erano identificate con la p.lla 73 del foglio 10; quest'ultima a seguito di vari frazionamenti, avvenuti nel corso degli anni, ha dato origine, alle p.lle 649, 650 e 655 del foglio 10. La p.lla 649 del foglio 10 con tipo mappale del 05.03.2009 n. 63903.2009 prot. n. PZ 0063903, veniva soppressa dando origine alle p.lle 898 e 899 del foglio 10;

con frazionamento e tipo mappale del 05.03.2009 n.63903.1/2009 prot.63903/2009 prot.n. Pz 0063903 la p.lla 899 veniva censita come ente urbano. Con costituzione del 19.05.2009 n.2562/2009 prot. n. PZ 0130096, la p.lla 899 deò foglio 10 veniva censita nel N.C.E.U. con vari subalterni, mentre la p.lla 898 restava nel N.C.T.. La p.lla 650 del foglio 10 con tipo mappale del 23.07.2009 n.1887191/2009 prot.n. PZ0188719 veniva soppressa dando origine alla p.lla 905 N.C.T. e e 906 ente urbano del foglio 10; con costituzione del 21.09.2010 n. 4256.1/2010 prot. PZ0199443, la p.lla 906 del foglio 10 veniva censita nel catasto fabbricati, in corso di costruzione; la p.lla 653 e 655 del foglio 10 non hanno subito variazioni;

Le p.lle 645,647 e 648 del foglio 10 dall'impianto del meccanografico del 10.03.1971, erano identificate con la p.lla 55 del foglio 10;

quest'ultima a seguito di vari frazionamenti, avvenuti nel corso degli anni ha dato origine alle attuali p.lle 645,647 e 648 del foglio 10;

La storia degli intestati corrisponde a quella ipotecaria di seguito narrata.

---oooOooo---

QUESITO N.4 PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO E DESCRITTIVO DEI LOTTI.

LOTTO n.1 :

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano Secondo
- è composto da 11 vani e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – piazzale di servizio
- Confina con a Ovest – piazzale di servizio
- Confina con a Est – p.lla 899 sub.6
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.5
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.5
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006 ecc.
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 179.729,60**

LOTTO n.2 :

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano Secondo
- è composto da 3 vani e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – disimpegno e vano scala condominiale
- Confina con a Ovest – p.lla 899 sub.5
- Confina con a Est – p.lla 899 sub.7
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.6
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.6
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006 ecc
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 40.408,83**

LOTTO n.3 :

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano Secondo
- è composto da 4 vani e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – p.lla 899 sub.8
- Confina con a Ovest – p.lla 899 sub.6
- Confina con a Est – piazzale di servizio
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.7
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.7
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- PREZZO BASE € 67.560,57

LOTTO n.4 :

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano Secondo
- è composto da 4 vani e servizi
- Confina con a Sud – p.lla 899 sub.7
- Confina con a Nord – piazzale di servizio
- Confina con a Ovest – vano scala
- Confina con a Est – piazzale di servizio
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.8
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.8
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 67.803,12**

LOTTO n.5 :

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano Terra
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – piazzale di servizio
- Confina con a Ovest – piazzale di servizio
- Confina con a Est – p.lla 899 sub.10
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.9
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.9
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 87.549,44**

LOTTO n.6 :

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano Terra
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – piazzale di servizio
- Confina con a Ovest – p.lla 899 sub.9
- Confina con a Est – p.lla 899 sub.11
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.10
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.10
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 42.371,44**

LOTTO n.7 :

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano Terra
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – piazzale di servizio
- Confina con a Ovest – p.lla 899 sub.10
- Confina con a Est – p.lla 899 sub.12
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.11
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.11
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 68.642,96**

LOTTO n.8:

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano Terra
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – piazzale di servizio
- Confina con a Ovest – p.lla 899 sub.11
- Confina con a Est – piazzale di servizio
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.12
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.12
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 78.565,41**

LOTTO n.9:

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- primo piano
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – piazzale di servizio
- Confina con a Ovest – p.lla 899 sub.14
- Confina con a Est – piazzale di servizio
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.13
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.13
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 56.385,12**

LOTTO n.10:

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano primo
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – vano scala
- Confina con a Ovest – p.lla 899 sub.15
- Confina con a Est – p.lla 899 sub.13
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.14
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.14
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 61.685,80**

LOTTO n.11:

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano primo
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – vano scala
- Confina con a Ovest – p.lla 899 sub.16
- Confina con a Est – p.lla 899 sub.14
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.15
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.15
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 59.264,32**

LOTTO n.12:

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- primo piano
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – piazzale di servizio
- Confina con a Ovest – piazzale di servizio
- Confina con a Est – p.lla 899 sub.15
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.16
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.16
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 55.932,00**

LOTTO n.13:

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano primo sottostrada
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – muro cieco
- Confina con a Ovest – piazzale di servizio
- Confina con a Est – p.lla 899 sub.19
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.18
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.18
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 150.907,70**

LOTTO n.14:

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano primo sottostrada
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – muro cieco
- Confina con a Ovest – p.lla 899 sub.18
- Confina con a Est – p.lla 899 sub.20
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.19
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.19
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 46.973,44**

LOTTO n.15:

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano primo sottostrada
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – muro cieco
- Confina con a Ovest – p.lla 899 sub.19
- Confina con a Est – p.lla 899 sub.21
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.20
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.20
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 48.973,44**

LOTTO n.16:

- piena ed intera proprietà diritto reale di locale commerciale
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- piano primo sottostrada
- è composto da 1 vano e servizi
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord – muro cieco
- Confina con a Ovest – p.lla 899 sub.20
- Confina con a Est – piazzale di servizio
- è riportato al N.C.T. p.lla 899
- è riportato al N.C.E.U. p.lla 899 sub.21
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 899
- sub.21
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 100.465,20**

LOTTO n.17:

- piena ed intera proprietà diritto reale sulla struttura in c.a. di un fabbricato in costruzione
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- ordito su 4 livelli
- è composto da 4 piani al grezzo ivi compreso parte del vano scala e vano ascensore anch'esso in c.a.
- Confina con a Sud – piazzale di servizio
- Confina con a Nord piazzale di servizio
- Confina con a Ovest piazzale di servizio
- Confina con a Est – piazzale di servizio
- è riportato al N.C.T. p.lla 906
- è riportato al N.C.E.U. -----
- del Comune di Tito
- al foglio 10
- p.lla 906
- sub.-----
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 1.160.218,00**

Area pertinenziale – piazzale d’esercizio --

- piena ed intera proprietà diritto reale sui terreni circostanti i fabbricati ivi esistenti
- ubicato nel Comune di Tito
- alla c/da Serra-Tito Scalo-in Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- n. s.n.c.
- Confina con a Sud strada pubblica consortile;
- Confina con a Nord piazzale di servizio p.lla 905
- Confina con a Ovest p.lla 655
- Confina con a Est p.lla 1038
- del Comune di Tito
- N.C.T.
- al foglio 10
- p.lla 898-648-647-645-653-905 piazzale
- **PREZZO BASE € 305.116,80**
- N.C. E. U.
- al foglio 10
- p.lla 899 sub.17 vano scala condominiale con vano ascensore
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- vi è concessione edilizia n. 364, prot.13510 del 08.11.2006
- cui è conforme allo stato dei luoghi
- ricade in zona Area P.I.P. – Lotto C2-C3
- **PREZZO BASE € 27.948,69**

---oooOooo---

N.5 PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

La provenienza dei beni staggiti veniva così ricostruita:

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Potenza, a tutto il 10 Marzo 2015, gli immobili in oggetto, risultavano di proprietà della XXXXXXXX con sede in Milano, c.f.: 04827570963 a cui pervenivano con la seguente cronistoria:

- Le p.lle 648, 649 e 650 sono pervenute con atto di compravendita per Notar Antonio Di Lizia di Potenza, rep. n.78029/12841 del 07 dicembre 2005, trascritto a Potenza il 09 Dicembre 2005 ai nn. 21410/14034 per acquisto della società P.I.P. società Srl con sede in Potenza c.f.: 02061820599;
- a quest'ultima erano pervenuta con atto per Notar Antonio Di Lizia di Potenza in data 06 Dicembre 2005 rep. 78012/12831, trascritto a Potenza il 09 dicembre 2005 ai nn. 21409/14033, dalla società XXXXXXXX,
- detti cespiti erano pervenuti, parte con atto di compravendita di Potenza per Notar Antonio Di Lizia in data 24 ottobre 2005 rep. 77618/12710, trascritto a Potenza il 15 novembre 2005 ai nn.20018/13191 e parte con atto di compravendita per Notar Nicola Guerriero di Marsico Nuovo in data 25 ottobre 2004 rep.25955/4314 trascritto a Potenza il 19 novembre 2004 ai nn. 2139/12743, da XXXXX, nato a Tito il 22 gennaio 1936;
- Al Sig.r XXXXX il suolo era pervenuto per Notar Nicola Maggio in data 27 maggio 1957 rep.nn.1499/3046, registrato a Potenza il 12 giugno 1957 ai n.2934 ivi trasferito il 26 giugno 1957 ai nn. 10934/150097 e successivo consolidamento dell'usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXX, nato a Tito il 17 gennaio 1897, avvenuto in Tito l'11 luglio 1965 e XXXX, nata a Tito l'08 novembre 1900, avvenuto in Tito il 28 marzo 1963.
- Le particelle 645,647,655 e 653 del foglio 10, sono pervenute con atto di permuta per Notar Annamaria Racioppi di Laurenzana in data in data 19 dicembre 2008 rep. 3545/1945, trascritto a Potenza il 14 gennaio 2009 ai nn.724/891, dalla Società P.I.P. Srl con sede in Potenza c.f.: 02061820599,
- a quest'ultima erano pervenute con atto di compravendita per Notar Antonio Di Lizia di Potenza in data 7 marzo 2007 rep. nn. 81323/14316, trascritto a Potenza il 02 aprile 2007 ai nn. 8242/5225 dalla società SOC.IM-SRL con sede in Tito c.f.: 01540820766.

- alla società XXXXXX, le p.lle erano pervenute con atto di compravendita per Notar Antonio Di Lizia di Potenza di Potenza in data 07 marzo 2007 rep. 81321/14315, trascritto a Potenza il 02 aprile 2007 ai nn. 8241/5224, dalla Sig.ra XXXXXX, nata a Tito il 23 gennaio 66.
- Alla Sig.ra XXXXXXXX, erano pervenute con atto di compravendita per Notar Luigi Capobianco di Altavilla Salentina in data 21 dicembre 2005 rep.16311/4655, trascritto a Potenza il 18 gennaio 2006 ai nn.1463/890, da XXXXX, nato a Potenza l'8 ottobre 1970 e XXXXXXXX, nata a Potenza il 5 novembre 1937.
- Ai Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX, il suolo era pervenuto con atto di donazione per Notar Antonio Di Lizia di Potenza in data 21 novembre 2005 rep. nn.77864 trascritto a Potenza il 9 dicembre 2005 ai nn. 21407/14031, da XXXXXXXX, nato a Tito il 22 gennaio 1936.
- Al Sig.r XXXXX il suolo era pervenuto con atto di donazione per Notar Nicola Maggio di Potenza il 27 Maggio 1957 rep. 11499/3046, sopra citato.

Di conseguenza si riferisce che con la certificazione notarile sostitutiva è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art.2650 del c.p.c. , nel ventennio a ritroso **dalla data di trascrizione di pignoramento del 20.01.2015 ai nn.927/817.**

---oooOooo---

QUESITO N.6 VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO.

Per quanto richiesto in quesito, si riferisce quanto segue:

in data 08.11.2006, prot. gen.n 13510, pratica edilizia n.2889, permesso a costruire n.364 il Comune di Tito rilasciava all'Amministratore Unico Sig.r XXXXXX della Ditta XXXXX. con sede in Napoli all via Ghiaia 63 il permesso a costruire relativamente alla costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e servizi in Area P.I.P. DI Tito Scalo- Zona A- Lotto C2

Detto permesso a costruire veniva poi volturato alla Società XXXXXXXX. con sede in Milano- via Manforte n.48, giusto atto di compravendita per Notar Di Lizia di Potenza

Successivamente con l'acquisizione della Società XXXXXXXX del Lotto C3 veniva richiesta la concessione edilizia per la costruzione del fabbricato adiacente anch'esso ad uso commerciale e servizi in Area

P.I.P. DI Tito Scalo- Zona A- Lotto C3. Relativamente a questo nuovo intervento veniva rilasciata dal Comune di Tito la Concessione Edilizia n.753 del 09.07.2008 di cui prot, n.9370, pratica edilizia

n.3279. Per il precedente fabbricato costruito sul lotto C2, veniva depositata una variante in corso d'opera a cui faceva seguito la concessione edilizia n. 6/2013 dell'8.01.2013 prot. 310/13 Pratica n. PDC-00066-2012.

In definitiva si riferisce che i due fabbricati hanno la regolarità sia sotto il profilo Edilizio che urbanistico

---oooOooo---

QUESITO N.7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

-Allo stato attuale alcuni beni staggiti sono stati oggetto delle seguenti trattative:

1. Con procura speciale del 12.08.2009 la Società XXXXXX nominava quale procuratore speciale della società il Sig.r XXXXXXXX a vendere, in vece, nome e conto della società mandante il locale commerciale in corso di costruzione identificato in Catasto al foglio 10 del Comune di Tito p.lla 899 sub.8 sito alla contrada Serra, piano 2.
2. Con procura speciale del 12.08.2009 la Società XXXXXXXXXX nominava quale procuratore speciale della società il Sig.r XXXXXX, nato a Tito il 17.02.1959, a cedere volontariamente, permutare, vendere per il prezzo che riterrà più opportuno i diritti vantati dalla società medesima sulle zone di terreno site nel Comune di Tito al foglio 10 particella 899 e precisamente le particelle 648, 647, 898, 653 del medesimo foglio 10 al Comune di Tito e/o alla Provincia a qualsiasi altro soggetto.
3. Con scrittura privata, non registrata, il 14 aprile 2008, la Società XXXXXX con sede in Tito prometteva di vendere al Sig. XXXXXXXX, nato a Tito il 05.01.1965, una unità immobiliare allo stato grezzo facente parte del fabbricato di cui alla p.lla 899 che oggi è allo stato finito e materialmente da occupato da costui.
4. Con scrittura privata, non registrata, il 18.09.2008, la Società XXXXXXXXXX. con sede in Tito prometteva di vendere al Sig. XXXXXXXX, nata a Satriano di L. il 15.09.1968, una unità immobiliare allo stato grezzo facente parte del fabbricato di cui alla p.lla 899 che oggi è allo stato grezzo e materialmente da lei occupato.
5. Con scrittura privata, non registrata, il 19.09.2008, la Società XXXXXX. con sede in Tito prometteva di vendere al Sig. XXXXXXXX, nato a Potenza il 29.09.1973, una unità Immobiliare allo stato grezzo facente parte del fabbricato di cui alla p.lla 899 che oggi è allo stato grezzo e materialmente occupata da costui.
6. Con scrittura privata, non registrata, il 12.10.2008, la Società XXXXXXXX. con sede in Tito prometteva di vendere al Sig. XXXXXXXX, nato a Tito il 02.08.1966, una unità immobiliare allo stato grezzo facente parte del fabbricato di cui alla p.lla 899 che oggi è allo stato grezzo e materialmente occupata da costui.
7. Con scrittura privata, non registrata, il 01.01.2010, la Società XXXXXXXXXX con sede in

Tito cedeva alla Società XXXXXXXX., una unità immobiliare facente parte del fabbricato di cui alla p.lla 899 e identificato in catasto al foglio 10 p.lla 899 sub.5 che oggi è allo stato finito e materialmente occupato da detta società..

8. Con scrittura privata, non registrata, il 02.01.2012, la Società XXXXXXXXXXXX con sede in Tito cedeva alla Società XXXXXXXX., una unità immobiliare facente parte del fabbricato di cui alla p.lla 899 e identificato in catasto al foglio 10 p.lla 899 sub.5 che oggi è allo stato finito e materialmente occupato da detta società..
9. Per Notar Annamaria Racioppi in Potenza, del 04.06.2015, Rep.n.8092 – Rec.5133, registrato a Potenza il 23.06.2015 n.3021 (IT), il Sig.r XXXXXXXX, nato a Tito (PZ) il 17 febbraio 1959 c.f.: SBA CRI 59B17 L181N, in qualità di procuratore speciale in nome e per conto della XXXXXXXX con sede in Potenza (Pz) viale dell’Unicef n.17 (giusta procura speciale per Notar Clara Vittoria da Picerno del 27.03.2015, rep.1958), stipulava il Sig.r XXXXXXXXXXXX, nato a Tito (Pz) il 02.11.1966 che in qualità di Amministratore Unico della Società “XXXXXXX” sottoscriveva il CONTRATTO DI CONCESSIONE IN GODIMENTO CON DIRITTO D’ACQUISTO (RENT TO BUY), relativamente all’unità immobiliare identificata in catasto allo stato grezzo in corso di costruzione al foglio 10 del Comune di Tito, p.lla 899 sub. 18, contrada Serra, censito alla cat.U F/3, piano S1, confinante con proprietà condominiale della Società “ XXXXX”.
10. Per Notar Pietro Ferrara in Sassano, del 29.09.2017, Rep.n.3649 – Rep.2992, registrato a Sala Consilina il 27.10.2017 n.2052(IT), il Sig.r XXXXXXX, nato a Tito (PZ) il 17 febbraio 1959 c.f.: SBA CRI 59B17 L181N, in qualità di procuratore speciale in nome e per conto Della XXXXXXXX. con sede in Potenza (Pz) viale dell’Unicef n.17 (giusta procura speciale per Notar Clara Vittoria da Piperno del 27.03.2015, rep.1958), stipulava con al Sig.ra XXXXXXXXXXX, nata a Satriano di Lucania (Pz) il 21.02.1945, un CONTRATTO DI CONCESSIONE IN GODIMENTO CON DIRITTO D’ACQUISTO (RENT TO BUY), relativamente all’unità immobiliare identificata in catasto allo stato grezzo al foglio 10 del Comune di Tito, p.lla 899 sub. 19, contrada Serra, 1° piano Sottostrada, censito alla cat.U F/3, piano S1, confinante con proprietà condominiale della Società “ XXXXXXX”.

---oooOooo---

N.8 SPECIFICARE I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

In merito si riferisce che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

1. **Registrazione** di Ipoteca volontaria n. 1281/97 del 22 febbraio 2009 per € 8.000.000,00 a favore Banca MB SpA con sede in Milano il cui domicilio ipotecario eletto C/O Agenzia

del Territorio di Potenza, contro la società Via del Gallitello SrL gravante sulle p.lle 513, 532, 534, 535 del foglio 46 di Potenza e sulle p.lle 3558, 3120 e 4253 del foglio 68 di Potenza, contro la società Via Appia S.r.L. gravante per la quota di ½ sulle p.lle 119, 131, 132/2, 133, 1604, 1606, 299, 304 e 305 del foglio 49 di Potenza, contro la società XXXXXXX S.r.L. sulle p.lle 648, 649, 650, 645, 647, 655 e 653 del foglio 10 del Comune di Tito, contro la società P.I.P. S.r.L. sulle p.lle 26, 31, 32, 309, 543, 688, e 691 del foglio 77 di Potenza.

Annotata in data 9.03.2010:

n.4179/332 di riduzione di somma dovuta da € 4.000.000,00 a € 3.000.000,00 e riduzione della somma somma dell'ipoteca da 8.000.000,00 e € 6.000.000,00;

2. Registrazione n. 4180/333 di restrizione di Beni relativamente alla p.lle 513, 532, 534 e 535 del foglio 46 di Potenza e p.lle 3558, 3120, e 4253 del foglio 68 di Potenza.
3. Trascrizione di Pignoramento n.927/817 del 20.01.2015 a favore Unicredit Credit Management Bank SpA con sede in Verona, contro Società B612 Srl, gravante sulle p.lle 655, 905 ex 650, 645, 647, 648, 653, 898 ex 649 del foglio 10 N.C.T. e sulle p.lle 899/13, 899/14, 899/15, 899/16, 899/17, 899/18, 899/20, 899/21, 899/5, 899/6, 899/7, 899/8, 899/9, 899/10, 899/11, 899/12, e 906 del foglio 10 N.C.E.U..

---oooOooo---

QUESITO N.9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:

Per quanto accertato e verificato in merito si riferisce che i beni staggiti non ricadono su suolo demaniale e non sono gravati da provvedimenti di declassamento e né ve ne sono in corso.

In merito si riferisce che in data 11.11.2009, il Comune di Tito notificava, ai sensi della legge ex art.20, comma 1, D.P.R. 327/01 al Delegato della Sig. XXXXXX che, per la realizzazione di una viabilità interna all'Area P.I.P. di Tito Scalo – Zona A, venivano espropriati alcune porzioni di terreno di proprietà della citata Società staggita per una superficie di mq 160,19 e precisamente:

- 1 Foglio 10 particella 653, esteso per mq 704, venivano espropriati mq 146,00
- 2 Foglio 10 particella 647, esteso per mq 425, venivano espropriati mq 14,19

Somma della superficie espropriata mq 160,19

---oooOooo---

QUESITO N.10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Per quanto accertato il bene pignorato non è gravato da censo, livello od uso civico. In passato non vi sono state affrancazioni di questo genere e che il diritto sul bene pignorato è di proprietà esclusiva dei debitori pignorati.

---oooOooo---

QUESITO N.11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SE EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Da indagini in loco si riferisce che il fabbricato staggito identificato nel N.C.T. con il n.899 fa parte di un fabbricato condominiale ad uso commerciale e quindi:

- ▶ esistono vincoli condominiali;
- ▶ sono previste le spese annue condominiali ordinarie;
- ▶ sono previsti le spese straordinarie in caso di interventi sulle parti comuni;
- ▶ ad oggi, non sono previste eventuali spese straordinarie;
- ▶ sono previste le spese relative al seguente procedimento giudiziario in corso.

---oooOooo---

QUESITO N.12 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

Il Criterio di Stima adottato dallo scrivente per la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti staggiti è quello della stima sintetica- comparativa che, nel qual caso, consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri omogenei, aventi le stesse caratteristiche tipologiche. In buona parte dei paesi della Basilicata, il mercato immobiliare è in leggera ripresa rispetto all'arresto subito negli anni scorsi.

Nella Zona Industriale di Tito, dopo aver raggiunto uno stato limite di stallo, è in leggera ripresa infatti, presso le agenzie immobiliari, quali "Tecno Casa", " De Marca Immobiliare", Gambetti Property Solution, al momento, vengono reclamizzati avvisi di recenti vendite

Pertanto, lo scrivente,

dopo aver tenuto conto delle seguenti caratteristiche considerate:

- Tra quelle "**posizionali**":

1. della collocazione geografica;
2. l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
3. la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole mercati, edifici pubblici);
4. la disponibilità di spazi utilizzati a parcheggio;
5. la prospicienza e la luminosità;
6. la panoramicità;
7. la quota rispetto al piano strada;

- Tra quelle "**tecnologiche**":

1. il grado di rifiniture interne ed esterne del cespite;
2. la sicurezza dello stato strutturale;
3. l'ampiezza media dei vani e la loro forma;
4. l'efficienza dei servizi;
5. l'età dell'edificio e l'intervento di ristrutturazione migliorativo;
6. il deprezzamento in atto.

- Tra quelle "**produttive**":

1. la produttività;

2. la richiesta sul mercato dei fitti;
3. gli oneri di manutenzione straordinaria;
4. gli oneri di gestione;

procedendo alla qualificazione dei cespiti secondo le tabelle dei “ Coefficienti riduttori di destinazione d’uso” i valori sono stati riassunti in ragione di un + 20 %., ponderando i seguenti valori nelle valutazioni OMI riferiti al primo trimestre del 2018 e i valori espressi dal mercato locale

- Di conseguenza il sottoscritto, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo la vendita in seno alla procedura in itinere, **ritiene di dover ridurre il valore di stima su espresso in ragione del 30% di cui:**
- **il 15% per riduzione dei prezzi di mercato;**
- **15% riduzione del valore in seno alla procedura,**
per cui i prezzo base applicabili relativamente ad ogni cespite staggito sono i seguenti :

tipologia	stato conserv.	quotaz. Ag. Ent. €/mq	quotazioni Mer. Imm. €/mq - 20%	riduttori dest. Uso €/mq + 20%	decurtaz. procedura €/mq - 30%
Uffici	ottimo	750	900	990	693
Locali finiti	ottimo	700	800	900	630
Locali non finiti	ottimo	600	750	675	472
Fabbricato in c.a. al grezzo			500	600	480

VALORE DI STIMA DEI LOTTI

LOTTO N.1

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.5, la cui superficie commerciale è di mq 259.35

$$\text{mq } 259,35 \times \text{€ } 693 = \text{€ } 179.729,60$$

LOTTO N.2

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10, particella 899 sub.6, la cui superficie commerciale è di mq 58,31

$$\text{mq } 58,31 \times \text{€ } 693 = \text{€ } 40.408,83$$

LOTTO N.3

Locale adibito a Ufficio identificato in catasto al Foglio 10,
particella 899 sub.7, la cui superficie commerciabile è di mq 97,49

$$\text{mq } 97,49 \times \text{€ } 693 = \text{€ } 67.560,57$$

LOTTO N.4

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10,
particella 899 sub.8, la cui superficie commerciabile è di mq 97,84

$$\text{mq } 97,84 \times \text{€ } 693 = \text{€ } 67.803,12$$

LOTTO N.5

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10,
particella 899 sub.9, La cui superficie commerciabile è di mq 185,48

$$\text{mq } 185,48 \times \text{€ } 472 = \text{€ } 87.546,56$$

LOTTO N.6

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10,
particella 899 sub.10; la cui superficie commerciabile è di mq 89,77

$$\text{mq } 89,77 \times \text{€ } 472 = \text{€ } 42.371,44$$

LOTTO N.7

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10,
particella 899 sub.11, la cui superficie commerciabile è di mq 145,48

$$\text{mq } 145,48 \times \text{€ } 472 = \text{€ } 68.666,56$$

LOTTO N.8

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10,
particella 899 sub.12, La cui superficie commerciabile è di mq 185,48

$$\text{mq } 113,37 \times \text{€ } 693 = \text{€ } 78.565,41$$

LOTTO N.9

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10,
particella 899 sub.13, La cui superficie commerciabile è di mq 119,96

$$\text{mq } 119,96 \times \text{€ } 472 = \text{€ } 56.621,12$$

LOTTO N.10

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10,

particella 899 sub.14, la cui superficie commerciale è di mq 129,66

$$\text{mq } 129,66 \times \text{€ } 630 = \text{€ } 81.685,80$$

LOTTO N.11

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10,

particella 899 sub.15, La cui superficie commerciale è di mq 125,56

$$\text{mq } 125,56 \times \text{€ } 472 = \text{€ } 59.264,32$$

LOTTO N.12

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10,

particella 899 sub.16, La cui superficie commerciale è di mq 118,50

$$\text{mq } 118,50 \times \text{€ } 472 = \text{€ } 55.932,00$$

pertinenza vano scala condominiale con vano ascensore

foglio 10, p.lla 899 sub.17

$$\text{mq } 121,01/3 \times \text{€ } 693 = \text{€ } 27.948,69$$

LOTTO N.13

Locale commerciale identificato in catasto al Foglio 10,

particella 899 sub.18, la cui superficie commerciale è di mq 217,76

$$\text{mq } 217,76 \times \text{€ } 693 = \text{€ } 150.907,70$$

LOTTO N.14

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10,

particella 899 sub.19, la cui superficie caòlpe stabile è di mq 99,52

$$\text{mq } 99,52 \times \text{€ } 472 = \text{€ } 46.973,44$$

LOTTO N.15

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10,

particella 899 sub.20, la cui superficie commerciale è di mq 102,22

$$\text{mq } 102,22 \times \text{€ } 472 = \text{€ } 48.247,84$$

LOTTO N.16

Locale commerciale in costruzione identificato in catasto al Foglio 10,

particella 899 sub.21, la cui superficie commerciale è di mq 212,85

$$\text{mq } 212,85 \times \text{€ } 472 = \underline{\text{€ } 100.465,20}$$

Valore di stima relativo alle unità immobiliari del fabbricato n.899

€ 1.260.698,00

LOTTO UNICO N.17

Per quanto riguarda l'immobile di cui al n.906 risultante allo stato grezzo, considerato che in raffronto non esistono sul mercato altri cespiti della stessa valenza di parametro, il sottoscritto ritiene che il prezzo congruo applicabile per la determina del valore vendibile del bene è di € /mq 350

- il 15%..per cui me 2.417,12 x € /mq 297,50= **€ 719.093,20**
Valore totale delle unità immobiliari € 1.979.791,20

PERTINENZA

PIAZZALE

Parte pavimentata

Foglio 10,p.lla 647= mq 425

Foglio 10,p.lla 648= mq 699

Foglio 10,p.lla 898= mq 1.096

Sommano mq 2.220 x € 137,44 =

€ 305.116,80

Valore dell'intero compendio staggito € 2.284.908,00

(diconsi euri duemilioniduecentottantaquattromilanovecenotto/00)

Valore di stima dell'intero compendio staggito in titolarità della Società eseguita è pari a

€ 2.284.908,00

---oooOooo---

QUESITO N.14 ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione del ricevuto incarico e resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Potenza li 24 Maggio 2018

Il C.T.U.
(Geom. Saverio Emilio Perillo)

